



**AFI Development Plc** является одной из ведущих компаний в сфере недвижимости на российском рынке, реализует проекты жилой, офисной, торговой и гостиничной недвижимости. На текущий момент компания завершила строительство объектов суммарной площадью более 750 тыс. кв. м, а также имеет 1,37 млн кв. м объектов, которые находятся в стадии разработки и строительства. В связи с продажей бизнес-центра «Акварин III», а также вводом в эксплуатацию ряда проектов компании в текущем году аналитики QBF установили целевую цену на акции AFI Development на октябрь 2019 года в \$0.2 и присвоили им инвестиционный рейтинг BUY.

| Дата     | Биржа | Тикер | Текущая цена | Целевая цена | Потенциал роста | Stop Loss | Доля в портфеле |
|----------|-------|-------|--------------|--------------|-----------------|-----------|-----------------|
| 24.04.19 | LSE   | AFRB  | \$0.1645     | \$0.2        | 21,6%           | \$0.15    | 0,5%            |

**23 апреля 2019 года** AFI Development сообщила, что осуществит продажу своего офисного здания, входящего в состав московского бизнес-центра «Акварин III». Сумма сделки составит 4,45 млрд руб., а покупателем выступит один из отечественных банков. По неподтвержденной информации, им может являться «Газпромбанк». Данная продажа принесет AFI Development порядка \$8 млн, часть из которых будет направлена на погашение кредитных обязательств компании перед банком ВТБ, что позволит ей снизить свою долговую нагрузку.

Во II квартале 2019 года ожидается ввод в эксплуатацию квартир 2-го этапа строительства в жилом комплексе «Резиденции композиторов». В 2018 году доход AFI Development от продажи жилой недвижимости увеличился в 2,7 раза до \$169,6 млн, что отчасти обусловлено вводом в эксплуатацию квартир 1-го этапа строительства данного комплекса во II квартале прошлого года. Кроме того, **15 февраля 2019 года** AFI Development сообщила о начале продаж квартир 3-го этапа строительства ЖК «Резиденции архитекторов», а ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства запланирован на II квартал текущего года. Также **4 марта 2019 года** стартовали продажи квартир в корпусе №3 жилого комплекса «Одинбург». Реализация данных проектов должна положительно сказаться на финансовых показателях AFI Development.

**16 апреля 2019 года** AFI Development представила финансовую отчетность за 2018 год. Выручка компании расширилась на 65,3% г/г до \$296 млн, в то время как чистая прибыль составила \$31,5 млн по сравнению с убытком в \$4,7 млн за аналогичный период годом ранее преимущественно благодаря увеличению дохода от продажи жилой недвижимости.

ДИНАМИКА СТОИМОСТИ АКЦИЙ AFI DEVELOPMENT И ИНДЕКСА FTSE 100, %



СООТНОШЕНИЕ ЧИСТОГО ДОГЛА AFI DEVELOPMENT К EBITDA С 2013 ПО 2018 ГГ.



#### Причины купить акции AFI Development Plc:

- Компания занимает лидирующие позиции на рынке жилой недвижимости в Москве и Московской области.
- Продажа бизнес-центра «Акварин III» позволит AFI Development снизить свою долговую нагрузку, а также профинансировать строительство девелоперских проектов.
- Запланированный ввод в эксплуатацию ряда жилищных комплексов в 2019 году, вероятно, позволит AFI Development продемонстрировать положительную динамику финансовых показателей по итогам текущего года.
- Возможное снижение ключевой процентной ставки в среднесрочной перспективе повысит привлекательность ипотечных кредитов.

#### Риски:

- Перенос сроков ввода в эксплуатацию ЖК «Резиденции композиторов» и «Резиденции архитекторов».
- Возникновение проблем с привлечением финансирования проектов компании из-за перехода на расчеты через эскроу-счета с 1 июля 2019 года.

## ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ КОМПАНИИ

| \$ млн                        | 2013  | 2014   | 2015   | 2016  | 2017  | 2018  | CAGR 2013-2018 |
|-------------------------------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|----------------|
| <b>Выручка</b>                | 202,3 | 144,1  | 93,7   | 138,3 | 179,1 | 296,0 | 7,9%           |
| <b>ЕБИТДА</b>                 | 79,0  | 55,9   | 44,4   | 46,3  | 59,9  | 90,3  | 2,7%           |
| <b>Чистая прибыль, скорр.</b> | 103,1 | -281,0 | -464,1 | 49,3  | -0,2  | 31,5  | -21,1%         |
| <b>EPS, руб./акция</b>        | 0,05  | -0,27  | -0,43  | -0,05 | 0     | 0,03  | 11,1%          |
| <b>Чистый долг</b>            | 602,6 | 593,5  | 571,6  | 611,1 | 473,3 | 403,6 | -7,7%          |

## МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ

|                                 | 2013  | 2014    | 2015    | 2016   | 2017  | 2018  | Сектор 2018 |
|---------------------------------|-------|---------|---------|--------|-------|-------|-------------|
| <b>P/E</b>                      | 8,2   | -       | -       | -      | -     | 5,4   | 6,4         |
| <b>EV/ЕБИТДА</b>                | 18,4  | 15,4    | 16,3    | 16,6   | 12,5  | 6,3   | 7,3         |
| <b>ND/ЕБИТДА</b>                | 7,6   | 10,6    | 12,9    | 13,2   | 7,9   | 4,5   | 1,1         |
| <b>Чистая рентабельность</b>    | 51,0% | -195,0% | -495,2% | -35,7% | -0,1% | 10,6% | 7,8%        |
| <b>Рентабельность по ЕБИТДА</b> | 39,0% | 38,8%   | 47,4%   | 33,5%  | 33,4% | 30,5% | 17,1%       |

Источник: Bloomberg

## ООО ИК «КьюБиЭф»

Представленная информация не является предложением для совершения сделок, тем не менее рекомендуется от имени ИК как профессионального участника рынка ценных бумаг не передавать материал, содержащий сведения о ценных бумагах, ограниченных в обороте, не квалифицированным инвесторам.

Квалифицированными инвесторами являются некоторые виды организаций в силу закона, а также физические и юридические лица, признанные в установленном порядке квалифицированными инвесторами.

Представленная информация является аналитическим обзором, не является и не может рассматриваться в качестве индивидуальной инвестиционной рекомендации, не учитывает портфель, опыт, знания клиента, его отношение к риску и доходности и может не подходить инвестору. Упомянутые финансовые инструменты либо операции могут не соответствовать Вашему инвестиционному профилю и инвестиционным целям (ожиданиям), финансовому положению, опыту инвестиций. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и уровню допустимого риска является задачей инвестора.

ООО ИК «КьюБиЭф» не несет ответственности за возможные убытки инвестора в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном материале, и рекомендует не использовать указанную информацию в качестве единственного источника при принятии инвестиционного решения. Перед принятием инвестиционного решения необходимо тщательно взвесить свое финансовое положение, чтобы получить полное представление о возможных рисках, а также удостовериться в том, что выбранные продукты и/или ценные бумаги и/или финансовые инструменты отвечают Вашим потребностям и ситуации.

Любая приведенная информация, мнения и оценки являются суждениями на момент выпуска обзора и могут быть изменены без предупреждения. Представленная информация подготовлена на основе источников, которые, по мнению авторов, являются надежными, но при этом отражает исключительно мнение авторов относительно анализируемых объектов. Несмотря на то, что настоящий обзор был составлен с максимально возможной тщательностью, ни его авторы, ни Компания не заявляют и не гарантируют ни прямо, ни косвенно его точность и полноту.

Содержание Обзора приводится исключительно в информационных целях и не является рекламой ценных бумаг и/или иных финансовых инструментов и/или финансовых услуг. Никакая часть Обзора не рассматривается и не должна рассматриваться как предложение со стороны Компании о покупке или продаже каких-либо финансовых инструментов, продуктов или услуг какому-либо лицу.

Копирование, воспроизводство и/или распространение настоящего материала, частично или полностью, без письменного разрешения ООО ИК «КьюБиЭф» категорически запрещено.